

# AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, TEPECİK MAHALLESİ,

## 157 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11- 12-13-14-15-16 VE 158 ADA 1-2- 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15- 16-17-18-19-20 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU  
ÖLÇEK: 1/1000

YÜKSEK ŞEHİR PLANCISI MELİS GÜLCÜOĞLU YÖRÜK  
GÜLCÜOĞLU PLANLAMA VE DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.  
GÜZELHİSAR MAH. YEDİEYLÜL CAD. İLKER APT. NO:77/B  
EFELER/AYDIN  
gulcuoglumelis@gmail.com TEL: 0 554 287 39 52

## **İÇİNDEKİLER**

|                                                                        |   |
|------------------------------------------------------------------------|---|
| .....                                                                  | 1 |
| İÇİNDEKİLER .....                                                      | 2 |
| 1. AMAÇ VE KAPSAM .....                                                | 3 |
| 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....                                      | 3 |
| 3. PLANLAMA HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ .....                        | 5 |
| 3.1. 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı..... | 5 |
| 3.2. Mevcut Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı.....               | 5 |
| 4. JEOLÖJİK YAPI.....                                                  | 6 |
| 5. PLANLAMA ALANI SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ANALİZİ.....                | 6 |
| 5.1. Planlama Alanı Ulaşım Analizi .....                               | 6 |
| 5.2. Planlama Alanı Sosyal Donatı Analizi .....                        | 7 |
| 6. KURUM GÖRÜŞLERİ .....                                               | 8 |
| 7. GENEL DEĞERLENDİRME.....                                            | 8 |

## **1. AMAÇ VE KAPSAM**

Konut alanları; toplumun sosyo-ekonomik ve kültürel yapısının fiziksel faktörler ile mekânda bütünleşmesinden meydana gelirler. Konut alanlarının oluşumunda etkili olan faktörleri; fiziksel, sosyal ve ekonomik faktörler olarak ayrılabilir. Fiziksel faktörler konut alanlarının biçimsel yönünü belirlerken, sosyal ve ekonomik faktörler de bu biçimsel oluşumda, kentsel toplumun ve kullanıcıların sosyo-ekonomik ve kültürel yapılarının etkilerini yansıtır. Sosyal ve ekonomik faktörler; konut alanlarının oluşmasında ya da oluşturulmasında etken olan diğer faktörlerin ayrılmaz bir parçasıdır. Konut alanının bütünlük olgusu, bu faktörle tamamlanır.

Konut alanları, belirli bir bütünlüğe sahip, sosyal olguların düzenlendiği, fiziksel organizasyonun bir planlama birimidir. Planlama, “insanın 24 saatlik günlük hayatındaki temel fonksiyonlar ve gereksinimleri karşılamak” temel fikri üzerine oturmaktadır. Konut alanlarının planlanması ise “düzen altına alınan çevrenin, planlama amaç ve kararlarına uygun olarak tasarlanması” olarak tanımlanabilir. Kent bütününde konut alanlarını; yeni imar düzenleri ile oluşturulan, eski ve geleneksel karakterli olan, plan dışı gelişim gösteren (gecekondu) ve karışık özellik gösteren konut alanları olarak gruplamak mümkündür. Özellikle yeni konut alanlarının oluşturulmasında, yaşama fonksiyonları olarak isimlendirilen; barınma-çalışma-dinlenme-egitim-ulaşım-haberleşme donatım ve alt yapı olarak özetlenen; temel fonksiyonların birlikte planlanması gerekmektedir. Bu planlamada, alanın kullanıcılarının sosyo-ekonomik ve kültürel özelliklerinin önceden belirlenebilmesi, özellikli bir araştırma gerektirmektedir. Planlamanın hedefi; iktisadi gelişmeye imkân sağlamayı, kentleşme ve sanayileşme hareketlerini düzenlemeyi, konut ihtiyacına en düzenli ve adil bir şekilde çözüm getirmeyi, insan hayatına değer ve anlam kazandırmayı, mevcut değerleri koruyacak şekilde yönetilmesini sağlamak olarak kabul edilebilir. Bu nedenle konut alanlarının planlama ve düzenlemesi, geniş bir çalışma çevresinin toplam bir ürünü olmalıdır. Kullanıcılarının sosyo-ekonomik yönlerinin konut alanlarına ne şekilde yansıdığını, günümüzde de fonksiyonlarını sürdürmekte olan konut alanlarında tespit ederek, yeni oluşturulacak konut alanlarında dikkat edilmesi gereken faktörleri vurgulamak ve bu tür alanların oluşturulması için çözüm yolları üretmek gerekmektedir.

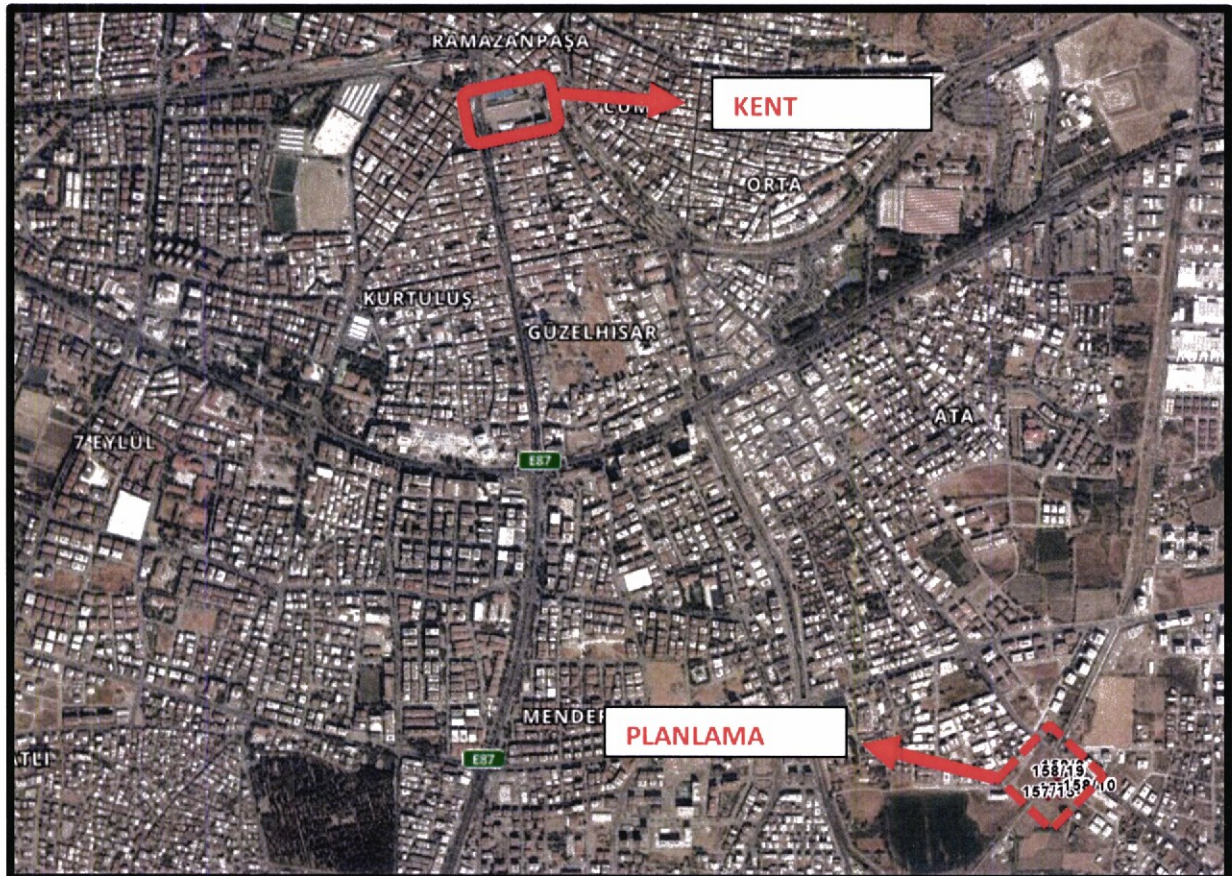
Söz konusu planlama alanı; Aydın ili, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi'nde tapunun **157 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 VE 158 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 parsellerdeki** kayıtlı taşınmazları kapsamaktadır. Planlama alanı Tepecik mahallesi'nin kuzey – batısında Tepecik Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Söz konusu planlama alanının yapılaşma koşullarını değiştirmek amacıyla 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

## **2. PLANLAMA ALANININ KONUMU**

Planlama alanı Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahalle sınırı içerisinde, Şht. Pyd. Er Mehmet Ali Tosun bulvarı üzerinden ulaşılan 157 - 158 ada ve muhtelif parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar; uygulama imar planı içerisinde yer almaktadır. Ancak; günümüz koşullarına uygun yapılaşma sağlamak amacıyla Ayrı Nizam ve Serbest Nizam olarak belirlenen yapılaşma koşullarının Emsal değeri verilerek yeniden düzenlenecektir. Planlama alanı 1/1000 Uygulama İmar Planında **M19B18A4B - M19B18A4C - M19B18A3A ve M19B18A3D** hâlihazır paftalarında yer almaktadır.

[illegible]

Planlama alanı; Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi 157 – 158 ada ve muhtelif parsellerini kapsayan alan, kent merkezinin güneydoğusunda yer almaktadır. Kent meydanı referans olarak alınırsa; kent merkezine kuş uçuşu 2,33km’dir.v



4



#### 4. JEOLJİK YAPI

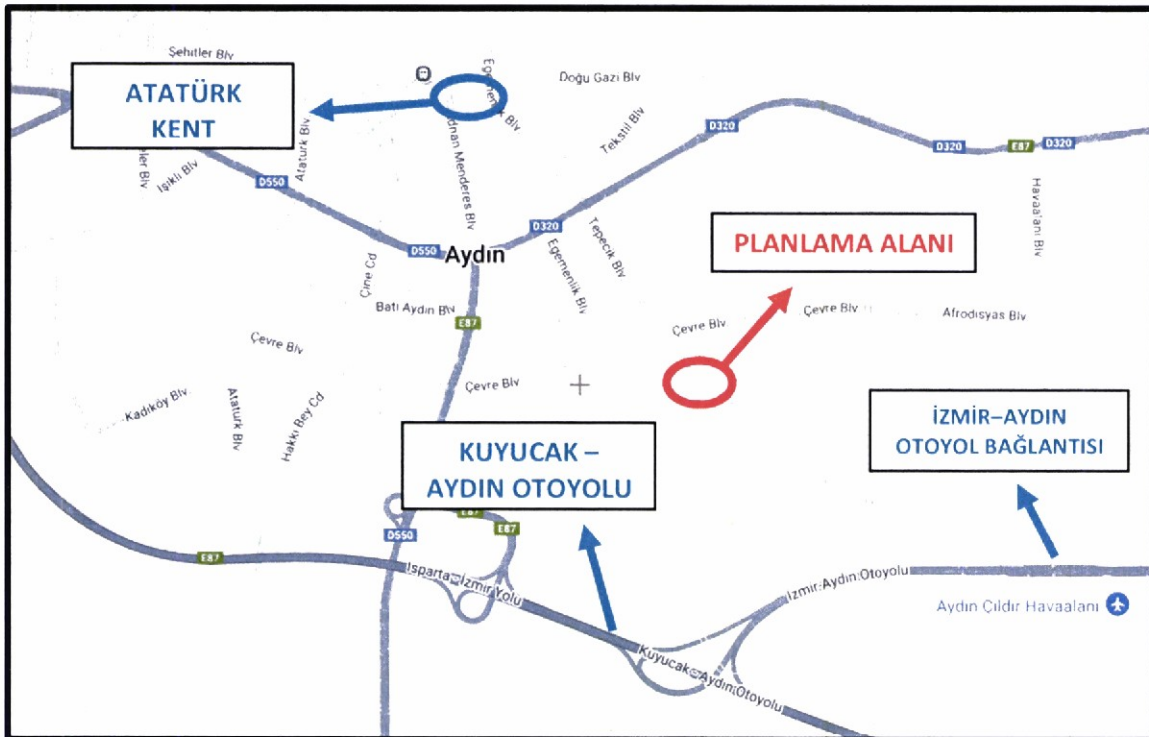
Planlama alanında yapılan sondajlar, jeofizik çalışmalar, laboratuvar deneyleri ve arazi gözlemleri sonucu elde edilen bilgiler ışığında yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. Planlama alanının, Alüvyal Yelpeze (Qay) ve Alüvyon (Qal) biriminin eğim değeri % 0-10 olup, yer yer taşıma gücü probleminin bulunduğu, “düşük-orta-yüksek” şişme değerine sahip olduğu görülmektedir. Bu alanlarda beklenebilecek mühendislik problemleri sebebi ile yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alan 5.1 ( ÖA-5.1 ) olarak değerlendirilmiştir.

Aydın ili, Efeler ilçesi Büyükşehir Belediyesi imar planı çalışmalarında kullanılmak üzere Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından hazırlatılan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu 18.02.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Onaylanan sonuç ve öneriler kısmında belirtilen koşullara uyulacaktır.

#### 5. PLANLAMA ALANI SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ANALİZİ

##### 5.1. Planlama Alanı Ulaşım Analizi

Planlama Alanı; Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanı batısında Çeştepe ve kuzeyinde Ata Mahalle yerleşkesi bulunmaktadır. Atatürk Kent Meydanına yaklaşık 2.33 km güneydoğusunda yer almaktadır. Onanan Uygulama İmar Planı ile taşınmazların oluşturduğu yapı adasının kuzeyinde 20.00m, batısında 25.00m, güney ve doğusunda 10.00m taşıt yolu olmak üzere ulaşım arterleri bulunmaktadır.



Görsel 4: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları ve Konumu

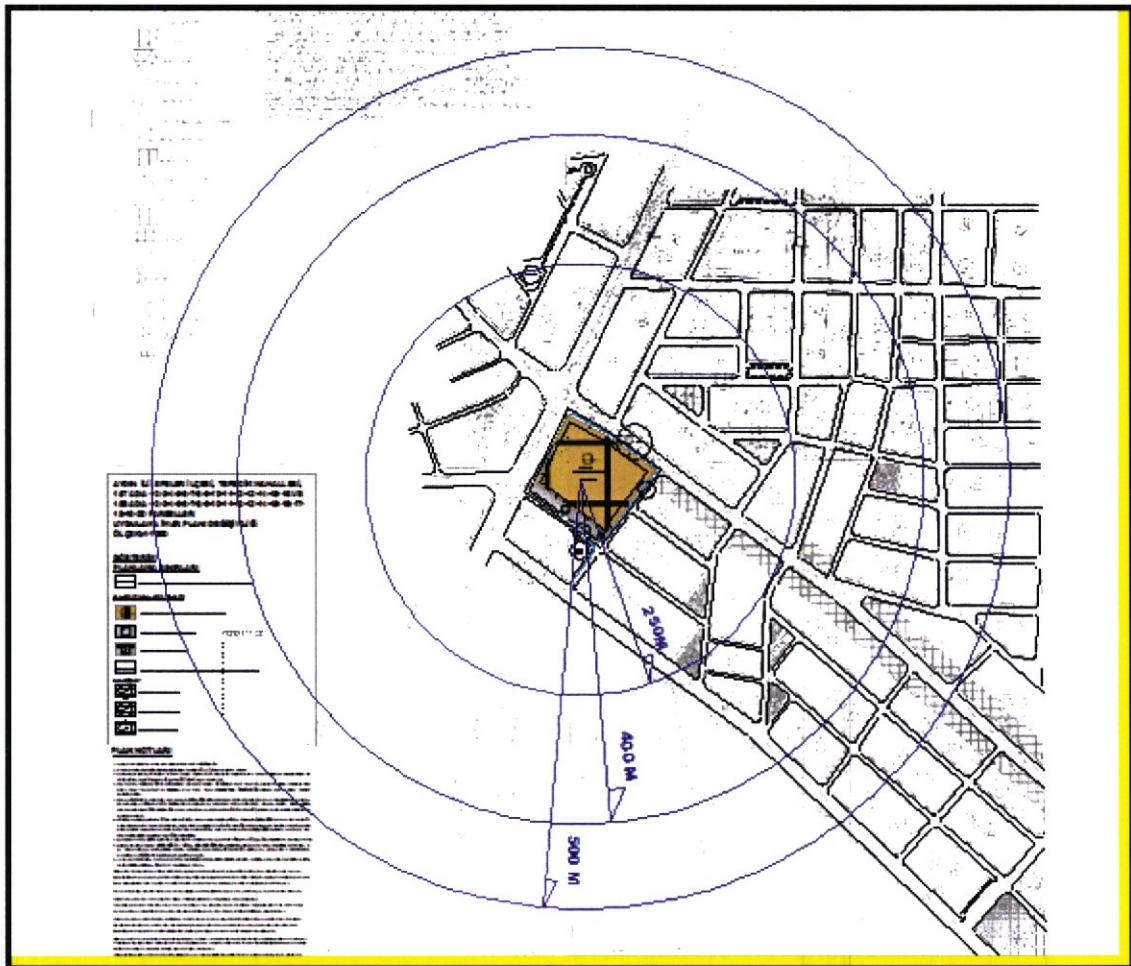
## 5.2. Planlama Alanı Sosyal Donatı Analizi

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Dördüncü Bölüm 12. Maddesinde Yürüme mesafeleri şu şekilde belirtilmektedir: İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.

İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.

Mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin yürüme mesafeleri kriterleri baz alınarak yapılan sosyal altyapı alanları analizi ile söz konusu planlama alanı merkez olarak kabul edildiğinde 250m- 400m ve 500m olarak dairesel bölge belirlenmiştir. Bu belirlenen dairesel alan içerisinde 7 adet park alanı, 1 adet Lise alanı, ve 1 adet cami alanları bulunmaktadır.



Görsel 6: Planlama Alanı Sosyal Altyapı Alanları Şeması

## **6. KURUM GÖRÜŞLERİ**

Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi 157 - 158 ada ve muhtelif parseller için hazırlanan imar planı değişikliğine esas alınan kurum görüşleri aşağıdaki gibidir:

### **Aydın Büyükşehir Belediyesi – Fen İşleri Dairesi Başkanlığı’nın 275198 sayılı yazısında;**

“Bahse konu yazınız incelenmiş olup, 158 ada 1 parselin kuzeyindeki Şehir Piyade Er Mehmet Ali Tosun Bulvarı ile batısındaki ata Bulvarı; 157 ada 1 parsel, 157 ada 16 parsel ve 158 ada 20 parselin batısındaki Ata Bulvarı; 158 ada 2-3-4-5-6-7-8-9-10 parsellerin kuzeyindeki Şehit Piyade Er Mehmet Ali Tosun Bulvarı Başkanlığımız sorumluluk sahasında bulunmakta; Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak kurum görüşü doğrultusunda işlem yapılması” şeklinde belirtilmiştir.

### **Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 6834454 sayılı yazısında;**

“Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesinde bulunan, özel mülkiyete ait ve tapunun 157 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 parseller ile 158 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 parsellerde yapılmak istenen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin Müdürlüğümüz görüşünün bildirilmesinin talep edildiği ilgi dilekçe ve ekleri incelenmiştir.

Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesinde bulunan, özel mülkiyete ait ve tapunun 157 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 parseller ile 158 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların kültür varlıkları yönünden günümüz itibariyle herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı anlaşılmıştır.

Müdürlüğümüzün 03.06.2025 tarihli ve 3482680 sayılı inceleme raporundan da anlaşılabacağı üzere Müdürlüğümüz uzmanlarınca Aydın İli, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesinde bulunan, özel mülkiyete ait ve tapunun 157 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 parseller ile 158 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar üzerinde yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup taşınmazlarda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak, taşınmazda yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında herhangi bir taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanun'un 4. maddesi gereği çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi gerekmektedir.” şeklinde belirtilmektedir.

### **Enerya’nın E.1253 sayılı yazısında;**

“Tarafımıza iletmiş olduğunuz proje incelenmiş olup, Kurumumuzca bir sakıncası bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmektedir.

### **Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü’nün 135448 sayılı yazısında;**

“Bahse konu planlama alanının kuzeyinde Şehit Piyade Er Mehmet Ali Tosun Bulvarı üzerinde içmesuyu ve kanalizasyon hatlarımız; planlama alanının doğusunda kalan Kekik Sokakta ise kanalizasyon hatlarımız bulunmaktadır. Proje çalışması sırasında bahsi geçen hatların durumlarının muhafaza edilmesi, herhangi bir zarar verilmemesi ve planlama aşamasında plan notuna işlenmesi gerekmektedir. Ayrıca söz konusu alanda proje çalışması sırasında yazımızda belirtilmeyen başka bir yapıya rastlanması durumunda herhangi bir zarar verilmeden İdaremize bilgi verilmesi gerekmektedir. Söz konusu proje kapsamında oluşabilecek atık

suların bertarafı Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği şartlarına uygun yapılması ve yapılacak projelerin ticari amaçlı olması durumunda kanalizasyona bağlanmadan önce atık su miktarını karşılayacak ölçülerde yağ tutucu ve ızgaranın konulması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda plan değişikliği ile ilgili kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca verilmesi uygun görülmektedir.” şeklinde belirtilmektedir.

**ADM Elektrik’in 123141 sayılı yazısında;**” Yapılan incelemede; söz konusu planlama alanına Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiştir (Ek-1). Bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne (EKATY) göre korunması (Ek-2) ve "Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." hükmünün plan notlarına eklenmesi gerekmektedir.

Ayrıca, parsellerin plan çalışması sonrası kazanacağı arazi kullanım kararı da göz önünde bulundurularak kentin ve bölgenin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla yerin uygunluk onayı Şirketimizden alınmak suretiyle yola cepheli 4 m x 9 m = 36 m2 ebatlarında (çekme mesafesi hariç) 1 adet Trafo Alanı ayrılması gerekmektedir.

Bu itibarla; söz konusu planlama alanında işbu yazıda aktarılan düzenlemelerin yapılarak taslak planların Şirketimize sunulması halinde, yapılmak istenen imar planı değişikliğine esas nihai Şirket görüşümüz verilecektir.” denilmektedir.

**ADM Elektrik’in 128563 sayılı yazısında;**” İlgili (a) yazınız ekinde paylaşılan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği üzerinde yapılan incelemede; planlama alanında yola cepheli 4 m x 9 m = 36 m2 ebatlarında (çekme mesafesi dahil 108 m2) 1 adet trafo alanının planlandığı ancak hazırlanan planın plan notlarına "Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." hükmünün eklenmediği tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda, plan notlarına "Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." hükmünün eklenmesi gerekmektedir.

Bu şartlar dahilinde; söz konusu planlama alanında, Ticaret-Konut Alanı ve Trafo Alanı amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmektedir.

**Aydın Büyükşehir Belediyesi – Ulaşım Dairesi Başkanlığı’nın 263712 sayılı yazısında;**

“Yapılan incelemede, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 157 Ada ile 158 Ada arasındaki 10 metrelik taşıt yolunun iptal edilerek, öneri planda yeni oluşturulan alanın kuzey ve batısına (20.00 metrelik ve 25.00 metrelik yola olan cephelerde) 1110 metrekarelik park alanı planlandığı tespit edilmiştir.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 157 Ada ile 158 Ada arasındaki 10 metrelik taşıt yolu (1108,26 metrekarelik alan) iptal edilecek ise, park alanı yerine öneri planda (yeni oluşturulan alanın güneyinde veya doğusunda) 1108,26 metrekarelik kamuya açık otopark alanı planlanmalıdır.

Yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması zorunludur. Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaat başlanılamaz hükmü plan notlarında yer almalıdır.

İlimiz, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesi 157 ada 1-...-16 parsel ve 158 ada 1-...-20 parsel numarasında kayıtlı 11.307,26 m2 yüzölçümlü taşınmaz üzerinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasına ilişkin nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması hususunda," şeklinde belirtilmektedir.

**Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 12850612 sayılı yazısında;** İlgili yazıda belirtilen Efeler ilçesi, Tepecik Mahallesi, 157 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 parsel ve 158 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 parsel 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alanı" lejantında kalmaktadır.

Çevre Düzeni Planının "Tanımlar" başlığı altında;

"Kentsel Yerleşme Alanları: Bu planla gösterilmiş/belirlenmiş kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarını birlikte ifade eder." tanımı yer almaktadır.

Çevre Düzeni Planının "Genel Hükümler" başlığı altında;

"7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu planda öngörülen arazi kullanım kararlarına ilişkin sınırlar, ilgili idaresince yürütülecek alt ölçekli planlama çalışmalarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda belirlenecek doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak kesinleştirilir.",

"7.15. Kentsel yerleşme alanları, bu plan ile belirlenen alansal büyüklük aşılmaksızın; yasal, doğal ve yapay eşikler göz önüne alınarak, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri, Bakanlığın uygun görüşü doğrultusunda alt ölçekli plan çalışmalarında kesinleşecektir.",

"7.18. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile kentin ve kentinin ihtiyacına yönelik eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir." hükümleri yer almaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesinde "Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. (Ek cümle:5/12/2024-7534/7 md.) Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez.[43]... Riskli yapının bulunduğu parsellerde, mer'i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanını en fazla %20'si kadar artıran plan değişikliklerinde, 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında Yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde, iptal gerekçeleri doğrultusunda mahkeme kararım yerine getirmeye yönelik tesis edilecek imar planı ve 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamındaki imar planı değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz. [45]" hükümleri ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde "(7) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2)İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi es astır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik

altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu geçicecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır, b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur... " hükümleri bulunmaktadır.

Söz konusu alanlar 5543 sayılı İskan Kanunu kapsamında kalmamaktadır.

İlgi yazıda belirtilen ada/parsel bilgilerinin, Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulanması sonucunda, bahse konu taşınmazların herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığını içermediği görülmüştür. Ancak; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında, alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün görüşünün alınması gerekmektedir.

Söz konusu alanda yapılacak olan işlemin, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Çevre Düzeni Planı hükümleri, İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikleri ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "İmar Plan Değişiklikleri" başlıklı 26. Maddesinde yer alan hükümler kapsamında, ilgili idaresi tarafından mer'i mevzuat kapsamında ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüş, izin ve onaylarının alınarak değerlendirilmesi gerekmektedir." şeklinde belirtilmektedir.

**Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı – Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın 328371 sayılı yazısında;** " İlgide kayıtlı dilekçenize istinaden yapılan incelemede; Aydın ili, Efeler ilçesi, Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 157 ada 1-...-16 parseller ve 158 ada 1-...-20 parseller sayılı taşınmazlar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Cumhurbaşkanı kararı ile ilan edilen ve yürürlükte olan herhangi bir "Riskli Alan" veya Bakanlıkça belirlenen herhangi bir "Rezerv Yapı Alanı" sınırı içinde kalmadığı, söz konusu taşınmazların 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73 üncü maddesi kapsamında ilan edilen "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" veya 5366 sayılı Kanun uyarınca "Yenileme Alanı" olarak belirlenmek üzere ilgili Belediye Başkanlığınca Bakanlığımıza teklif edilen ve bu yönde karar alınan herhangi bir alanda bulunmadığı hususları tespit edilmiştir." şeklinde belirtilmektedir.

**Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü – 21. Bölge Müdürlüğü'nün E-64019405-754-6383715 sayılı yazısında;** " Yazınız ekinde gönderilen sayısal veriler ve 1/25000 ölçekli standart topoğrafik harita kullanılarak yapılan teknik inceleme neticesinde, söz konusu alan herhangi bir dere yatağı kenarında yer almamakta ve herhangi bir derenin akışma engel konumunda bulunmamaktadır.. Bahse konu parselin yüzey sularından etkilenme ihtimali olduğundan gerekli tedbirler talep sahibince/ilgili belediyesince alınmalı ve bu tedbirlerin alınmaması halinde ilerleyen zaman içerisinde meydana gelebilecek herhangi bir olumsuzlukta idaremizden zarar ziyan bedeli talep edilmemelidir. İş ve işlemlerin her aşamasında Taşkın

Rusubat ve Kontrol Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgeleri hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Söz konusu alanlar ile ilgili Bölge Müdürlüğümüz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca; istenilen amaçla kullanılması yönünde, plan kararı alına yetkisine sahip, ilgili kamu kurum veya kuruluşun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla söz konusu alanda planlanan çalışmanın yapılmasında Bölge Müdürlüğü görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmektedir.

## **7. GENEL DEĞERLENDİRME**

Söz konusu planlama alanı; Aydın ili, Efeler İlçesi, Tepecik Mahallesinde tapunun **157 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 ve 158 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 parsellerde** kayıtlı taşınmazları kapsamaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler doğrultusunda yapılaşma düzeninin sağlanabilmesi için imar adalarının uygun hale getirilmesi gerekmekte olup, teknik ve hukuki açıdan imar uygulamalarının sağlıklı yürütülebilmesi için plan değişikliğine ihtiyaç duyulduğu tespit edilerek 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yapılan değerlendirmede, hazırlanan plan değişikliği kapsamında nüfus artışı öngörülmemektedir. Plan kararları mevcut nüfus kabullerini değiştirmeden, ilave nüfus oluşturacak bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle, Yönetmeliğin sosyal ve teknik altyapı standartlarına ilişkin hükümleri uyarınca ilave sosyal donatı alanı ayrılmamıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve İlgili Yönetmelik hükümlerine uygun olarak önerilmektedir. Söz konusu bu düzenleme teklifi şehircilik ilke ve esaslarına göre hazırlanmıştır.



1-

